

Z m l u v a
o podnájme nebytových priestorov č. 95/2022

Zmluvné strany.

Prenajíateľ: SPRÁVA MESTSKÉHO MAJETKU, s.r.o.
Sídlo: 909 01 Skalica, Nám. Slobody č. 10
Zastúpený: Ing. Anna Ozábalová, konateľka
Mgr. Veronika Buc, PhD., konateľka
IČO: 34 140 590
IČ DPH: SK 2020379493
Bank.spoj. IBAN:
Tel.č. 034 664 8069, 034 664 8336

a

Podnájomca: Súkromná stredná odborná škola, Via Humana
Sídlo: Mallého 2, 909 01 Skalica
Zastúpenie: Mgr. Dana Dorotea Mikulová, riaditeľka
IČO: 360 88 978
DIČ: 0036088978
Bank. spoj.:
IBAN:
Tel.č. 0346685776, 0905188822

sa dohodli uzatvoriť túto

p o d n á j o m n ú z m l u v u :

I. Predmet podnájmu.

1. Prenajíateľ je oprávnený na základe Dohody o postúpení práv a povinností č. LZN/11/00001, disponovať s nehnuteľnosťami v k.ú. Skalica vedených Okresným úradom Skalica, Katastrálnym odborom na LV č. 11255 a to s pozemkom parc.registra „C“ KN č. 2287/1 – zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 1613 m² a stavby – domu súp. č. 386 na pozemku parc.č. 2287/1 spolu s príslušenstvom, a na základe nájomnej zmluvy zo dňa 10.6.2004 s Mestom Skalica s pozemkom par. registra „C“ KN č. 2287/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 343 m² ktorý je vedený na LV č. 3407 a tento majetok na základe tejto zmluvy prenecháva podnájomcovi do podnájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve.

II. Účel nájmu.

2. Účelom podnájmu nehnuteľnosti označených v bode I. tejto zmluvy je prevádzkovanie školy a školských zariadení registrovaného MŠ SR pod č. 8564/1991-20 zo dňa 13. 04. 1992; č. 1112/98-41 zo dňa 23. 03. 1998; č. CD-2006-10673/23418-1:096 zo dňa 10. 10. 2006 – Stredná odborná škola Via Humana a jej školské zariadenia - a hospodárne využívanie predmetu podnájmu pre vzdelávacie a výchovné účely.

III. Výška podnájomného.

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Skalica č. 55/2022 zo dňa 18.05.2022.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude prenajímateľovi platiť nájom za užívanie prenajatých nehnuteľností vo výške 11 342,50 € slovom jedenásťtisícristoštyridsaťdva a 50 centov ročne. K nájomnému bude účtovaná DPH podľa platnej legislatívy.

IV. Úhrady za dodávky energií a služieb

1. Úhrady za dodávky energií a služieb /elektrická energia , plyn vodu, stočné a dažďovú vodu/ si podnájomca zabezpečí sám samostatnými zmluvami s dodávateľmi jednotlivých médií, na vlastné náklady.
2. Rovnako tak podnájomca uzatvorí samostatnú zmluvu so spoločnosťou Skal&Co, spol. s r.o, IČO 31447511 na prevádzku kotolne v budove školy.
3. Odvoz a likvidáciu komunálneho a nebezpečného odpadu je podnájomca povinný zabezpečiť na vlastné náklady sám.

V. Splatnosť podnájomného.

1. Podnájomca bude platiť za podnájom v mesačných splátkach vo výške 945,20 €, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra bude mesačne vystavovaná v lehote do 15 dní po skončení predchádzajúceho mesiaca. Faktúra je splatná do 14 dní od jej vystavenia.
2. Nedodržanie termínu splatnosti nájomného sa považuje za hrubé a podstatné porušenie tejto zmluvy.

VI. Doba nájmu a jeho ukončenie .

1. Doba podnájmu
Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 1.8.2022 do 31.08.2052, s tým, že úhrady za podnájom začne podnájomca platiť od 1.11.2022. Platnosť zmluvy nastáva podpisom obidvoch zmluvných strán. Účinnosť tejto zmluvy nastáva nasledujúci deň po jej zverejnení v centrálnom registri zmlúv.
2. Ukončenie podnájomného vzťahu
 - a/ Podnájom dojednaný na určitý čas sa končí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný. Podnájomca môže rok pred skočením uplynutia dojednaného času podnájmu požiadať o predĺženie podnájmu na ďalšie obdobie. Prípadné ďalšie pokračovanie podnájmu musí byť predmetom dohody zmluvných strán a predmetom novej podnájomnej zmluvy.
 - b/ Podnájomný vzťah založený touto zmluvou je možné ukončiť vzájomnou dohodou zmluvných strán podľa § 9 Zák. č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
 - c/ Pre prípad porušovania ustanovení článku X tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na možnosti jednostranného odstúpenia, ktoroukoľvek zmluvnou stranou. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú okamihom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

d/ Túto zmluvu je možné ukončiť tiež výpoveďou. Výpoveď zmluvy môže dať hociktorý účastník v prípade ak druhý účastník sústavne (opakované) porušuje túto zmluvu. Výpoveď je možné dať iba v lehote do 31.8. bežného roka. Výpovedná lehota je jeden rok a začína plynúť od 1.9. po doručení výpovede druhej zmluvnej strane

VII. Odovzdanie a prebranie nebytových priestorov

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať podnájomcovi nebytový priestor – predmet podnájmu vymedzený v v bode 1.1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé a dohovorené užívanie, pre prenajímané nebytové priestory, spolu s nevyhnutnými revíziami zariadení, technickými prehliadkami a zariadeniami požiarnej ochrany.
- 2 Ak pri preberaní predmetu podnájmu nebudú k dispozícii aktuálne revízie a technické prehliadky, zariadenia požiarnej ochrany, tak sa podnájomca zaväzuje, že ich dá vypracovať a nakúpi zariadenia, taktó vzniknuté finančné náklady, podnájomca vyfakturuje prenajíateľovi.
3. V ďalšom období podnájmu predmetu podnájmu sa podnájomca zaväzuje, že revízie, technické prehliadky, náklady na požiarnu ochranu v zmysle platných právnych predpisov bude zabezpečovať na vlastné náklady.
4. O odovzdaní a prevzatí predmetu podnájmu zmluvné strany vyhotovia zápis, v ktorom uvedú stav priestorov, ktoré sú predmetom podnájmu. Ak bude konštatovaný nevyhovujúci stav, tak podnájomca uskutoční nápravu a vynaložené finančné náklady vyfakturuje prenajíateľovi. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu do užívania podnájomcovi bude dokumentácia, revízie, technické prehliadky.
5. Po ukončení podnájmu je podnájomník povinný vrátiť priestory v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a s prihliadnutím na vzájomne odsúhlasené uskutočnené úpravy.

VIII. Zabezpečenie prevádzky budovy, drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu podnájmu a náklady spojené s bežnou údržbou

1. Podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady prevádzku a údržbu budovy.
2. Prenajíateľ súhlasí, aby podnájomca, na vlastné náklady, vybavil predmet podnájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet podnájmu inštaláciou technických zariadení – elektrickým zabezpečovacím systémom a kamerovým systémom.
3. Podnájomca je povinný sprístupniť priestory, ktoré sú predmetom podnájmu, v prípade požiadavky prenajíateľa s cieľom ich kontroly. Prenajíateľ predloží podnájomcovi zoznam osôb poverených výkonom kontroly predmetu podnájmu. Kontrolu bude vykonávať vždy v sprievode zodpovedného zamestnanca podnájomcu.
4. Podnájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu podnájmu ako aj bežnú údržbu predmetu podnájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu podnájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla dôsledku opotrebovania predmetu podnájmu.
5. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť podnájomca na svoje náklady v zmysle §5 ods.3 zák.116/1990 Zb. o nájme

a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu súvisiacu s udržiavaním predmetu podnájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrických zariadení - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.

6. Podnájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ak ich potreba vznikla pred uzatvorením tejto podnájomnej zmluvy, alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
7. Ak vznikne potreba rozsiahlych opráv stavebnej časti, technických, technologických zariadení, ktoré vytvárajú predpoklad na bezpečnosť a správnu funkciu jednotlivých stavebných konštrukcií a celej budovy a zariadení, tak tieto vykoná prenajímateľ a to na základe dohody prenajímateľa a podnájomcu. Podnájomca vždy upozorní prenajímateľa na potrebu vykonať rozsiahle opravy
8. Podnájomca nesmie bez vydania predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať žiadne stavebné ani technické úpravy predmetu prenájmu.
9. Starostlivosť a údržba nádvoria :
Podnájomca sa zaväzuje na vlastné náklady upravovať plochu nádvoria tak, aby bola zabezpečená jeho funkčnosť a estetický vzhľad. V prípade na nutnosť výraznej zmeny nádvoria sa zmluvné strany na takejto zmene musia dohodnúť.
10. Zimnú údržbu spojenú s užívaním predmetu podnájmu podľa bodu 1.1. tejto zmluvy, zabezpečuje podnájomca na vlastné náklady.

IX. Stavebné úpravy a investície

1. Podnájomca je oprávnený v predmete nájmu vykonať stavebné úpravy len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. K žiadosti o udelenie takéhoto súhlasu podnájomca priloží zámer a účel stavebných úprav a rozpočet nákladov na tieto úpravy.
2. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami. Ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov apod. Takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady na bežnej údržby a opráv.

X. Osobitné ustanovenia.

1. Podnájomca sa zaväzuje najmä:
 - užívať predmet nájmu v súlade s účelom uvedeným v tejto zmluve,
 - riadne a včas uhrádzať súvisiace platby podľa tejto zmluvy a hradiť všetky ďalšie náklady, ktoré mu vzniknú v súvislosti s týmto podnájomným vzťahom,
 - udržiavať čistotu a poriadok na predmete nájmu ako aj v jeho bezprostrednom okolí,
 - nevykonávať nijakú takú činnosť, ktorá by hlukom, zápachom, alebo inými

- rušivými vplyvmi presahovala predmet nájmu alebo by ho znehodnocovala,
- v plnom rozsahu zodpovedať za dodržiavanie bezpečnostných predpisov pri práci.
 - neskladovať na predmete podnájmu nijaké látky výbušné, rádioaktívne, horľaviny ani žiadne psychotropné látky.
2. Podnájomca sa zaväzuje, že o prenajatý majetok sa bude starať ako riadny hospodár tak, aby nezapríčinil alebo neumožnil spôsobenie škody na majetku prenajímateľa. V prípade vzniku škody spôsobenej opomenutím tejto povinnosti sa podnájomca zaväzuje takúto škodu prenajímateľovi zaplatiť v plnej výške.
 3. Podnájomca nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu tretej osobe
 4. Porušovanie povinností uvedených v bode 1., 2., 3., tohto článku zmluvy sa pokladá za osobitne hrubé porušovanie podmienok tejto zmluvy.
 5. Podnájomca pri vykonávaní činností spojených s účelom podnájmu vystupuje voči tretím osobám ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou
 6. Akékoľvek spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy budú zmluvné strany riešiť vzájomnými konzultáciami. V prípade neúspechu konzultácií sa zmluvné strany dohodli, že na riešenie sporu bude príslušný slovenský súd, a to v súlade s príslušnými všeobecne záväznými predpismi slovenského právneho poriadku.

XI .Vysporiadanie pri ukončení zmluvného vzťahu.

1. Pri skončení tohto zmluvného vzťahu je podnájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet podnájmu v stave v akom ho prevzal, s uznaním adekvátneho stupňa amortizácie podľa doby prenájmu a s prihliadnutím na vzájomne odsúhlasené úpravy. Podnájomca odovzdá predmet podnájmu najneskôr v deň ukončenia účinnosti tejto zmluvy. Ak predmet podnájmu nebude pri skončení tohto zmluvného vzťahu odovzdaný v stave ako to ukladá táto zmluva, má sa za to, že podnájomca je v omeškani odovzdaním predmetu nájmu a zaväzuje sa zaplatiť za každý deň omeškania zmluvnú pokutu vo výške 170,- €.
2. Pri skončení tohto zmluvného vzťahu vysporiadajú podnájomca a prenajímateľ všetky záväzky a pohľadávky vyplývajúce z tohto zmluvného vzťahu najneskôr do 15 dní od skončenia podnájmu.

XII. Záverečné ustanovenia.

1. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia právnym poriadkom SR.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch identických exemplároch, a každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia.
3. Podnájomca dáva súhlas prenajímateľovi so spracovaním osobných údajov v súlade s nariadením EP a Rady 2016/679 o GDPR v súlade so zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
4. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť schválené obidvoma zmluvnými stranami a musia mať písomnú formu. Táto zmluva je platne uzavretá dňom jej podpísania všetkými účastníkmi uvedenými v úvodnej časti tejto zmluvy. Od tohto dňa sú účastníci tejto

zmluvy viazaní svojimi prejavmi vôle uvedenými v tejto zmluve.

5. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasne vyhlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, a na dôkaz súhlasu s jej obsahom, ju slobodne a vážne podpísali. Zmluvné prejavy sú zrozumiteľné a určité, zmluvná vôľnosť nie je obmedzená. Právny úkon je urobený v písomnej forme.
- 6.. Zmluvné strany po prečítaní tejto zmluva prehlasujú, že táto bola spísaná a uzatvorená podľa ich slobodnej vôle a na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

V Skalici dňa 08.09.2022

Za prenajímateľa :

SPRÁVA MESTSKÉHO MAJETKU, s.r.o.
Nám. Slobody 3 10. 909 01 Skalica
IČO: 34 148 390, IČ DPH: SK2020379493
tel.: 034 / 664 80 69, 664 83 36 ☎

Ing. Anna Ozábalová
konateľka spoločnosti

Mgr. Veronika Buc, PhD.
konateľka spoločnosti

Za podnájomcu:



Mgr. Dana Dorotea Mikulová
riaditeľka školy

Prílohy : LV č. 11255, 3407, snímka z mapy a preberací protokol s odpísanými meračov.